הנחיות מרחביות 2025/01

מספר הנחיה מרחבית	2025/01
נושא	הנחיות תכנון ועיצוב
סוג ההנחיה	הנחיות תכנון ועיצוב כלל עירונית
תחולת ההנחיות	כלל העיר, למעט מבנים לשימור להם ינתנו הנחיות פרטניות.
תאריך אישור ההנחיה	25.10.2026
תאריך פרסום ההנחיה	
הנחיות אלה מחליפות את ההנחיות:	מיקום המבנה במגרש והמרווח הקדמי 2020001 | גוף חזיתות והפניות מבנה 2020003 | חומרי גמר 2020002

1. מיקום המבנה ביחס לרחוב, והמרווח הקדמי

1.1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית אלא אם יוכח כי נדרש מפלס גבוה יותר.

1.2. הנחיות למרווח הקדמי: ככל הניתן, המרווח הקדמי ישמש לדרכי גישה, נטיעות, גינון, החדרת מי נגר.

1.3. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על-6 מ' ולא יפחת מ-3 מ' ברוטו (פני ריצוף לפני ריצוף).

1.4. חזיתות מסחריות: חזיתות מסחריות יתוכננו תוך השוואת מפלסים לרחוב הציבורי, ככל הניתן.

1.5. זיקות הנאה: בנוסף לאמור לגבי החזיתות המסחריות, בתחום זיקות ההנאה ישולב גם גינון ונטיעות ואזורי ישיבה לרווחת התושבים ככל הניתן. חומרי הגמר בזיקות הנאה יותאמו לפרט הכללי של הפיתוח, או כפי שיאושר אחרת.

2. מתקנים, תשתיות ופילרים:

2.1. מתקנים טכניים, איוורור חניונים, פילרים למערכות ולאשפה יתוכננו במסתורים בנויים בחומרי גמר קשיחים הזהים לבנייה הראשית במגרש, או כפי שיאושר אחרת.

2.2. המתקנים הטכניים יוסתרו, ויכללו שער כניסה דקורטיבי עם פתיחה אשר לא תבלוט לרחוב. גודל הגומחה יהיה מינימלי. בבניה רוויה הכניסה לגומחות יהיו מתוך המגרש. בבניה צמודת קרקע, תותר גישה אחת מהרחוב לגומחות שיקובצו יחדיו. או כפי שיאושר אחרת בשל אילוצי המגרש.

2.3. אין להפנות את כיוון איוורור החניונים לשטח ציבורי.

2.4. חצר אנגלית תמוגן במעקה או בסבכה בחוזק המאפשר דריכה.

2.5. חדר שנאים יהיה תת-קרקעי או משולב בבנייה הראשית במגרש. הבלטת חדר השנאים ממפלס הפיתוח תותר לפי הנחיות חברת חשמל בלבד. מרחקי הבטיחות בהיבטי קרינה לא יחרגו למגרשים פרטיים.

2.6. היתר הבנייה יפרט מסתורים לכל המערכות הטכניות בדגש על מזגנים, דודי שמש, מסתורי כביסה ומתקנים סולארים. המסתורים יהיו בגמר קשיח, ללא חומרים ארעיים.

2.7. לא תותר העברת תשתיות וצנרות גלויות על חזית הבניין. כל התשתיות החיצוניות יוטמנו.

3. גדרות, שערים ומחסומים

3.1. בנייני מגורים, בהם אין קו בניין 0, ואין חזית מסחרית, יש להקים גדר בגבול המגרש. זאת למעט במקומות בהם קיימת בעיית שדה ראייה בדרכים.

3.2. בתחום המגרש תותר הקמת גדרות לצורך תיחום שטח המוצמד לדירה.

3.3. גובה גדר מינימלי לא יפחת מ-50 ס"מ.

3.4. גובה גדר בנוייה לא יעלה על 120 ס"מ.

3.5. תותר תוספת גדר קלה על בסיס הגדר הבנויה בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.

3.6. כל המדידות יבוצעו ממפלס הרחוב.

3.7. למרות האמור לעיל, בבנייה צמודת קרקע תותר גדר בנויה בגובה שלא יעלה על 2 מ'.

3.8. ניתן לחרוג מגבהים אלה במקרים בהם קיים תקן מחייב.

3.9. לא יותרו הפרשי מפלסים ביציאה לרחוב.

3.10. חומרי הגמר של הגדר הבנוייה / הקלה ישתלבו בחומרי הגמר של המבנה הראשי.

3.11. מחסום ושער כניסה לחניה יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם- לרבות בפתיחה כלפי מעלה.

3.12. שערים ומחסומים יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה לכל אורך הגדר.

4. חזית מסחרית וקולונדה:

4.1. חזיתות מסחריות יתוכננו בהתאמת מפלסים לרחוב הציבורי ככל הניתן.

4.2. מפלסי המסחר יתואמו עם הפיתוח, חל איסור יציאה מהמסחר בהפרש גובה לרחוב.

4.3. סוג הריצוף יפורט ויאושר בהיתר הבנייה. ככל ולא צויין בהיתר, יש לבצע ריצוף בהתאם לפרטים העירוניים הכלליים.

4.4. קולונדות: רוחב מינימלי חופשי למעבר בקולונדה לא יפחת מ-2.8 מ'. ולא יהיה גדול מ-4 מ' ברוטו.

4.5. בהיתר הבנייה יפורט מיקום לשילוט ומאפייניו, אלא אם בועדת שלוט עירונית יוחלט אחרת.

4.6. יאסר התקנת תריס נגלל בחלק החיצוני של החזית המסחרית. תריסי גלילה ואמצעי בטיחות אחרים יהיו בחלק הפנימי בלבד.

4.7. מיזוג אויר: היתר הבנייה יפרט את מיזוג האוויר למסחר באופן נסתר מהרחוב. המיזוג יותקן בגובה מינימלי של 3 מ' ממפלס הרחוב, המיזוג יתבצע לאויר הפתוח. ככל ומתוכננת קולונדה, הקולונדה תהיה פתוחה בשטח שמול מיזוג האויר.

5. עיצוב חזיתות וחומרי גמר:

5.1. עיצוב הבניין: לא יתאפשר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסיות שמתחתיהן. זאת למעט הבלטת מרפסות.

5.2. תוספות בנייה ושמירה על חזית אחידה: לא יאושרו תוספות בנייה ללא בנייה מלאה. במקרה של תוספת חדרים, לא ניתן להותיר חללים בין הקומות המבוקשות. לא ניתן לבנות עמודים ולבצע

תוספת בקומות עליונות. התוספת תתבצע מקומת הקרקע עד הקומה המבוקשת באופן מלא. כלל הגגות החדשים בתוספות בנייה, המהווים רכוש משותף, יהיו נגישים לכלל הדיירים בגישה בטוחה.

5.3. בחזית ראשית, לא יהיו כניסות של חדרים טכניים הנצפים מהרחוב, למעט כניסה לפינוי אשפה בתנאי שאין כניסה תפעולית נגישה. מחסנים לא ימוקמו בחזית הראשית אלא אם מהווים חלק אינטגראלי מהמבנה הראשי, באופן מוסתר מהרחוב ככל האפשר.

5.4. תריסים וסורגים יהיו בפרטים אופניים אחידים בעיצובם.

5.5. ממ"דים: לא תותר כנף הדף הנפתחת כלפי חוץ.

5.6. חומרי גמר לחזיתות (מבנה גדרות):

5.6.1. גוון כללי: הגוון הכללי יהיה לבן עד חום אבן בהיר.
בבתים פרטיים יותרו גם חיפויים כהים, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה בלבד.

5.6.2. חומרי גמר, כללי: טיח, אבן טבעית, לוחות גרניט פורצלן בתלייה יבשה, אקו-וואל (חיפוי גרניט פורצלן קשיח משולב ביציקה), חומרים צמנטיים טרומיים, אבני סיליקט/בריקים. לא יותר חיפוי HPL או חיפויים סנטטיים אחרים. לא יותרו חיפויים בהם פרט התלייה גלוי. לא יותר חיפוי בהדבקה.
יותר חיפוי עץ טבעי באזורים נגישים לתחזוקה שוטפת בלבד.
בבנייה לתעסוקה יותרו גם קירות מסך וקירות בחיפוי לוקובונד.
בבניה לתעשייה יותר גם חיפוי בפח מכופף, זאת בגובה עד 8 מ' .

5.6.3. אלמנטים עיצוביים: בנוסף לנ"ל, יותר שילוב אלמנטים עיצוביים בגוונים כהים בחומרים כגון אלומניום, אקו וואל דמוי עץ, זכוכית בגוון ניטראלי, לוחות פח ואבץ מכופף, אלמנטים טרומיים, אלמנטים להסתרת מערכות, רפפות עיצוביות ובטון חשוף. זאת בשטח שלא יעלה על כשליש מהחזית הכללית. לא יותרו חומרים פולימריים / סנטטיים.

5.6.4. הנחיות מפורטות לאזורים:

5.6.4.1. בעיר העתיקה ההנחיות יבוצעו הנחיות פרטיות לכל היתר בנייה.

5.6.5. גדרות: החומות והגדרות יבנו בהתאם לחומרי הגמר האמורים. לא יותרו גדרות רשת וחומרים ארעיים.

5.6.6. כל הבנייה תהיה בגמר סופי. לא יותרו בלוקים חשופים, טיח שחור, וגדרות בלתי צבועות ו/או לא מגלוונות. הגמר יהיה בכל צידי הבנייה.

6. חומרי גמר לפיתוח וחניונים:

6.1. בחניונים עיליים החניות יסומנו בריצוף באבנים משתלבות בגוונים שונים.

6.2. גמר חנייה תת קרקעית יהיה בצבע אפוקסי מלא בכל החניון, תוך אבחנה בצבעים בין המסעה והחניות השונות.

7. מרפסות

7.1. ככל ומותר להבליט מרפסות מעבר לקו הבניין, ההבלטה תהיה זיזית בלבד, ללא תוספת בינוי עיצובית.

7.2. המרפסות יופנו ככל הניתן לחזית הקדמית והאחורית. ככל ולא נותר מרחק של 5 מ׳ נטו לגבול מגרש צידי לא ניתן לחרוג בקו בניין למרפסות צד. אלא אם התב״ע מאפשרת זאת בפירוש.

7.3. המרפסות ינוקזו במרזבים.

8. פרטים נוספים:

8.1. לא יותר תוספת שלט יזם, חברה קבלנית או פרסומת קבועה על חזית הבניין.

הערות:

1. הנחיה זו מחייבת למעט מקרים אשר נכתב בתכניות מאושרות אחרת או אם ניתנו הנחיות פרטניות למבנים שהוחרגו מההנחיות המרחביות או כאשר מימושה פוגע בזכויות בניה מאושרות.
2. בבניינים לשימור הנחיות העיצוב יהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור ועל פי תיק התיעוד.